

Medienmitteilung

Marktmieten im 2. Quartal 2023

Sperrfrist: Keine

Zürich, 28. Juli 2023

Mietpreise für Wohnungen steigen schweizweit

Im 2. Quartal 2023 kommt es zu einer Erhöhung der Wohnungsmieten bei Neuabschlüssen – wobei der Anstieg bei Neubauten höher ist als bei Altbauten. Die Mieten für Büroflächen sind zum Vorquartal leicht höher, sinken aber im Vergleich zum Vorjahresquartal.

Die Marktmieten für Neuabschlüsse bei Neubauwohnungen legen in der Schweiz im 2. Quartal 2023 zum Vorquartal um 2,1 Prozent zu, bei Altbauwohnungen sind es über den gleichen Zeitraum plus 1,3 Prozent. Verglichen mit dem Vorjahresquartal sind die Mieten bei Neubauwohnungen um 2,0 Prozent und bei Altbauwohnungen um 0,8 Prozent höher. Dies zeigen Auswertungen von FPRE.

In sämtlichen Regionen gibt es zum Vorquartal einen Anstieg der Mietpreise. Bei den Altbauten beträgt dieser in der Südschweiz allerdings lediglich 0,1 Prozent, während die Regionen Jura (+2,3%) Genfersee (+1,7%) und Basel (+1,4 Prozent) am deutlichsten zulegen können. Bei Neubauten liegt die Zunahme **innerhalb der Bandbreite von 1,4 Prozent (Südschweiz) und 2,4 Prozent (Basel).**

Bautätigkeit hält mit Nachfrage nicht Schritt

Seit September 2008 werden Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes vorgenommen. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittssatz der Banken. Aufgrund des höheren Zinsniveaus ist der Referenzzinssatz am 2. Juni 2023 erstmals angestiegen – von 1,25 auf 1,5 Prozent. Gemäss dem Bundesamt für Wohnungswesen ist dadurch grundsätzlich eine Mietzinserhöhung von 3 Prozent möglich bei Mietverträgen, die auf einem Referenzzins von 1,25 Prozent beruhen.

Dazu sagt Stefan Fahrländer von FPRE: *«Unsere Auswertung betrachtet keine bestehenden Mietverhältnisse, sondern ausschliesslich Neuabschlüsse. Hier wird die die Höhe der Mieten vom Markt bestimmt. Die Mieten bei Neuabschlüssen steigen derzeit, da ein geringes Angebot auf eine hohe Nachfrage trifft. In den nächsten Monaten erwarten wir weitere Anstiege der Marktmieten, da die Bautätigkeit mit der Nachfrage nicht Schritt hält.»*

Büromarkt mit grossen regionalen Unterschieden

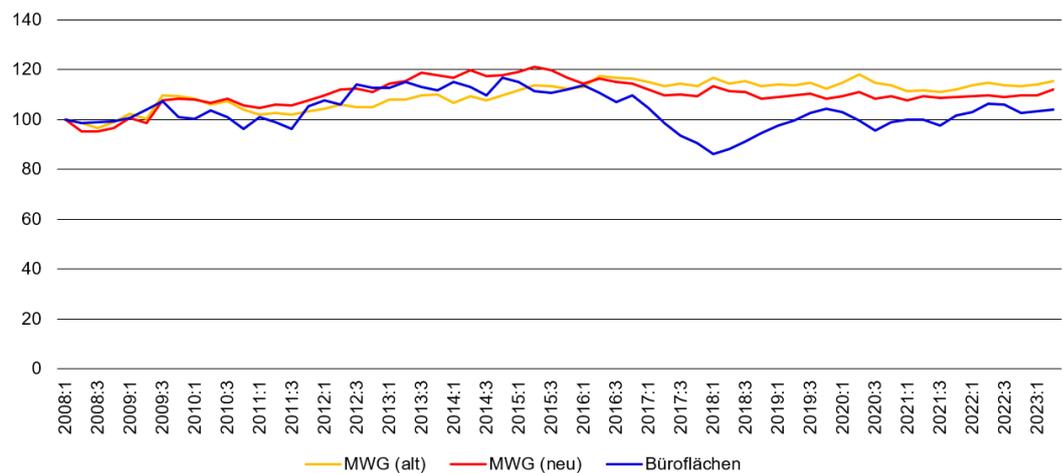
Die Vertragsmieten bei Neuabschlüssen von Büroflächen legen in der Schweiz zum Vorquartal um 0,8 Prozent zu. Zum Vorjahresquartal sind die Mietpreise allerdings rückläufig (-2,1%).

Regional ist die Entwicklung sehr unterschiedlich: Zum Vorquartal verzeichnen die Regionen Mittelland und Basel die deutlichste Zunahme (+2,8% resp. +2,1%), während es in der Süd- und Ostschweiz (-4,0% resp. 1,7%) zu einem Rückgange der Büromieten kommt.

FPRE erwartet für 2023 mehrheitlich seitwärts tendierende Büromieten. In den Grosszentren und insbesondere an überdurchschnittlichen Mikrolagen dürfte die Nachfrage aber weiterhin hoch sein, leicht steigende Marktmieten sind dort wahrscheinlich.

Marktmieten- und Baulandpreisindizes von Renditeimmobilien: Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von neu abgeschlossenen Mietverträgen. Es liegen Indizes für Mietwohnungen (Altbau und Neubau), Büroflächen (Neubau) sowie Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG und Bürohäuser vor.

Abbildung 1: Entwicklung Wohnungs- und Büroabschlussmieten (Schweiz) seit 2008



Anmerkung: Indexiert, 1. Quartal 2008 = 100.

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2023.

Tabelle 1: Entwicklung der Mieten von Neuabschlüssen von Wohnungen, 2. Quartal 2023

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	0.2%	2.2%	-0.7%	1.7%
Jura	2.3%	2.0%	0.2%	2.3%
Mittelland	1.7%	2.1%	0.3%	1.2%
Basel	1.5%	2.4%	0.3%	1.4%
Zürich	2.5%	2.1%	1.9%	1.2%
Ostschweiz	2.0%	1.6%	1.0%	0.7%
Alpenraum	4.8%	2.2%	3.4%	1.2%
Südschweiz	3.2%	1.4%	-0.3%	0.1%
Schweiz	2.0%	2.1%	0.8%	1.3%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2023.

Tabelle 2: Entwicklung Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen, 2. Quartal 2023

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	1.8%	0.7%
Mittelland	-0.6%	2.8%
Basel	-3.4%	2.1%
Zürich	-2.9%	0.4%
Ostschweiz	-6.6%	-1.7%
Südschweiz	-8.9%	-4.0%
Schweiz	-2.1%	0.8%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2023.

Methode:

<https://fpre.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenpapier-immo-indizes.pdf>

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2023_2Q.xlsx

Indexreihen auf Ebene MS-Region können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung.

Rückfragen bitte an:

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, js@fpre.ch, +41 44 466 70 00

Über Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein privates, unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Sitz in Zürich.

Mit seinem interdisziplinären Team bearbeitet FPPE Themen der räumlichen Entwicklung, mit speziellem Fokus auf die ökonomische und demographische Dynamik des genutzten bzw. nutzbaren Raums. Seit der Gründung im Jahr 2006 bilden Forschung, Produktentwicklung und massgeschneiderte Analysen für Kunden die Schwerpunkte der Tätigkeit. Dabei stehen Immobilien oftmals im Zentrum der Betrachtungen.

Zur Sicherstellung der Nähe zur Forschung nimmt FPPE an wissenschaftlichen Kongressen teil, publiziert und lehrt in der beruflichen Praxis sowie im Hochschulbereich.

Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPPE eine der grossen immobilienökonomischen Applikationen für die Schweiz, das Fürstentum Liechtenstein und Deutschland.